gemeente
Maassluis

fractie PVDA
p/a griffie gemeente Maassluis

Postbus 55
3140 AB Maassluis

T 14 010
E gemeente@maassluis.nl
I www.maassluis.nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| ons kenmerk | ADV-17-04847/Z-17-20779 | datum | - 1 DEC. 2017 |
| uw kenmerk | PvdA fractie (S.B. Kuiper) | uw brief van | 21 augustus 2017 |
| contactpersoon | de heer drs. O.F.C.D. Dorsman | doorkiesnummer | 010-5931984 |
| onderwerp | Vragen o.g.v. art. 51 ten aanzien van meer betaalbare en duurzame woningen. | bijlage(n) | 0 |

Geachte mevrouw, mijnheer,

Naar aanleiding van vragen op grond van art. 51 RvO van uw fractie over meer betaalbare en duurzame woningen, kunnen wij u het volgende mededelen. Door de veelomvattendheid van de vragen, nam de beantwoording meer tijd in beslag dan de termijn van orde. Dat hebben wij u ook laten weten via een tussenbericht. Hieronder geven wij eerst de vragen weer en daarna de antwoorden:

*1. Er ligt een grote opdracht voor gemeenten om meer woningen te bouwen om aan de grote vraag te voldoen. Gelukkig hebben we in Maassluis een paar mooie projecten in aanbouw(nieuwbouw en herstructurering), waarin woningen voor alle doelgroepen zijn voorzien. Ziet u mogelijkheid om die nieuwbouwplannen te versnellen?*
Ja, wij zien dat de ontwikkelaars van met name Wilgenrijk en Balkon, bereid zijn om sneller met nieuwbouwplannen te komen en om meer woningen te bouwen dan in de afgelopen jaren.

*2. Kunt u de goedkopere (huur en koop) woningen in de genoemde projecten aanjagen en/of naar voren halen in de tijd, ook gelet op prestatieafspraken en de woningen die worden gesloopt en waarvan de bewoner met urgentie naar andere woningen moeten?*
Ja, wij zijn met ontwikkelaars en met Maasdelta in overleg om goedkopere huur- en koopwoningen (eerder) tot stand te brengen. Het gaat daarbij met name om woningen in het project Wilgenrijk (ca. 24), op de Albedalocatie (ca. 57) en de locatie Dirkzwagerstraat (ca. 26), op het Balkon (ca. 33), alsmede mogelijk ook 50-100 op termijn op De Kade.

*3. Heeft u recent inzicht in het verloop in de huurwoningen in Maassluis? Wat zijn de wachtlijsten voor diverse type huurwoningen en hoeveel huurwoningen zijn er boven de norm van de sociale huur?*
Eens per jaar maakt Maasdelta het verloop van de huurwoningen op in de vorm van een tabel, die bij deze toegevoegd is (prijspeil 31 december 2016). Hierin kunt u ook zien welke woningen niet-DAEB zijn (boven norm sociale huur/vanaf liberalisatiegrens), zie tabel Realisatie 2016.

| | REALISATIE 2016 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kolom1** | **voorraad per 1-1-16** | **af: verkoop** | **af/bij: sloop/ nieuwbouw** | **af/bij: huur-harmonisatie** | **voorraad per 31-12-16 (huurgrenzen 2016)** |
| tot kwaliteitskortingsgrens | 779 | -1 | 0 | -2 | 776 |
| tot 1e aftoppingsgrens | 3.582 | -13 | 0 | -45 | 3.524 |
| tot 2e aftoppingsgrens | 384 | -3 | 0 | 8 | 389 |
| **totaal bereikbare voorraad** | **4.745** | **-17** | **0** | **-39** | **4.689** |
| tot liberalisatiegrens | 632 | 0 | 0 | 41 | 673 |
| **totaal sociale voorraad** | **5.377** | **-17** | **0** | **2** | **5.362** |
| vanaf liberatisatiegrens | 627 | -5 | 0 | -2 | 620 |
| totale voorraad | 6.004 | -22 | 0 | **0** | **5.982** |

Uit de tabel hierboven blijkt dat per 1 januari 2016 de voorraad van Maasdelta 6004 woningen bevat, waarvan 5377 in de sociale huur. Bij Vestia gaat het om 257 woningen, waarvan 154 sociale huur. Dat is eind 2016 respectievelijk 5982, 5362, 257 en 154. Het aantal huurwoningen van Maasdelta is in de loop van 2016 door verkoop en huurharmonisatie gedaald met 22, waarvan een daling van 15 woningen in sociale huur. Deze tabel heeft een relatie met de prestatieafspraken waarin we het verloop monitoren en overleggen over de wijze waarop sociale woningbouw naar voren gehaald kan worden, teneinde de sociale voorraad op peil te houden, zie het antwoord onder 2.

In onderstaande tabel staan de wachtlijsten per type woning. In 2017 lijken de wachtlijsten gestegen, maar deze worden sterk beïnvloed door urgenten, waaronder de herhuisvesting vanwege Sluispolder-West. Daarnaast is het aantal reacties per woningzoekende gemiddeld gestegen (van gem. 50 naar 86 per woning, ook voor meergezinswoningen). Aangezien veel mensen zich uit voorzorg inschrijven als woningzoekende zonder direct op zoek te zijn naar een nieuwe woning, geeft inschrijvingsduur een beperkt beeld van de wachttijd. Jaarlijks houden we vinger aan de pols. Gesteld kan worden dat de gemiddelde inschrijfduur bij het afsluiten van een contract aan het stijgen is voor flatwoningen (met en zonder lift) en benedenwoningen. Maar nogmaals, de herhuisvesting van Sluispolder-West en het uit voorzorg inschrijven van woningzoekenden is hierop –in negatieve zin- van invloed.

| | 2017 | | | 2016 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Maasdelta Maassluis | | | Maasdelta Maassluis | | |
| Woningtype | Inschrijfduur | Aantal Getekende Contracten | Gem. Inschrijfduur (mnd) | Inschrijfduur | Aantal Getekende Contracten | Gem. Inschrijfduur (mnd) |
| Eengezinswoning | 3.277 | 65 | 50 | 4.192 | 85 | 49 |
| Flatwoning met lift | 4.692 | 109 | 43 | 3.848 | 166 | 23 |
| Flatwoning zonder lift | 1.177 | 41 | 29 | 1.121 | 63 | 18 |
| Bovenwoning | 142 | 8 | 18 | 141 | 9 | 16 |
| Maisonnettewoning | | | | 64 | 7 | 9 |
| Benedenwoning | 581 | 13 | 45 | 515 | 18 | 29 |
| **Total** | **9.869** | **236** | **42** | **9.881** | **348** | **28** |

*4. Kunt u in een tabel weergeven hoe het met de uitvoering van de gemaakte afspraken over betaalbare woningen in de projecten (Burgemeesterswijk is 40% sociale huur, Wilgenrijk 25% goedkope woningen (mix van sociale huur en goedkope koop) op het Balkon 25% en bij het nog te ontwikkelen terrein de Kade 33% sociale woningbouw) staat?*

De uitvoering van de gemaakte afspraken loopt voor sommige projecten al jaren, terwijl voor andere projecten deze nog moet starten. Hieronder een overzicht van de stand van zaken:

- Balkon: totaal aantal gerealiseerde woningen is tot nu toe 477, waarvan 77 sociale huur en 134 goedkope koopwoningen tot max. €220.000 (prijspeil 2011). Er worden de komende jaren nog zo'n 400 woningen op het Balkon gerealiseerd. Thans is er een bouwplan voor 33 sociale huurwoningen, zoals vermeld onder 2.
- Burgemeesterswijk: totaal aantal gerealiseerde woningen is tot nu toe 891, waarvan 248 sociale huur (inclusief 57 renovatie) en 192 goedkope koopwoningen (inclusief 55 renovatie). Ter afronding van de Burgemeesterswijk worden er nog ca. 200 woningen gebouwd.
- Sluispolder West, totaal aantal gerealiseerde woningen tot nu toe 36, waarvan 25 sociale huur en 11 goedkope koop gerealiseerd. In aanbouw zijn thans 48 sociale huurwoningen deelplan 2. Deelplan 3 betreft 64 sociale huurwoningen en 14 goedkope koop, op te leveren in 2020.
- Wilgenrijk: De afspraak is dat er in totaal 25% wordt gerealiseerd, waarvan de helft sociale huur en voor het overige goedkope koop of middeldure huur. Het overleg om tot realisatie te komen loopt nog. Er zijn plannen voor 24 sociale huur woningen in deelplan Buitengoed alsmede 57 (middel)dure huurwoningen.
- De Kade: De afspraak is om daar te komen tot 33% sociale woningbouw, waarvan 50-100 sociale huurwoningen uitgaande van 600 woningen en voor het overige middeldure huur/goedkope koopwoningen. Het overleg over dit plan loopt thans nog.

Vanuit de monitoring van de sociale voorraad is bekend dat er in Maassluis te weinig sociale huur is en dat bijsturing nodig is om de sociale huurvoorraad op peil te houden. Binnenkort ontvangt u de prestatieafspraken over 2018 waarin hier nader op ingegaan zal worden. De provincie heeft recentelijk aan de regio Rotterdam gevraagd om daar waar dat nu aan de orde is bij te sturen en voor na 2020 als dat in grotere delen van de regio zal gaan voorkomen, beleid te ontwikkelen. In Maassluis overleggen wij met Maasdelta om de sociale huurvoorraad op peil te houden.

*5. Ziet u mogelijkheden om langdurig leegstaande bedrijfspanden (bijvoorbeeld ABN-AMRO en het Fair Lady pand) om te laten bouwen tot woningen?*

Ja die mogelijkheden zijn er. We zijn proactief bij iniatieven van de huidige eigenaren voor ombouw ten behoeve van o.a. woningen, wanneer er voldaan wordt aan verschillende randvoorwaarden zoals onder andere milieueisen (m.n. geluid) en parkeerbeleid. In de Uiverlaan is bij een dergelijk pand al eerder een vergunning verleend voor ombouw tot woningen. Er zijn voor de genoemde locaties principeverzoeken ingediend. Wij gaan in overleg met de initiatiefnemers.

*6. Eerder stelden wij vragen over de sloop en nieuwbouw van de Roemer Visscherstraat, de Jacob Catstraat en de Constantijn Huygensstraat. Van bewoners krijgen we gemengde signalen over de voortgang. Hoe staat het met de uitvoering van die plannen? Klopt het dat leegkomende woningen in de Vliet worden gebruikt als wisselwoning voor bewoners van die woningen? Zo ja, kunt bij Maasdelta aandringen dat bij het toewijzen van woningen in de Vliet rekening wordt gehouden met de senioren die daar wonen?*

Maasdelta heeft het sloopbesluit inzake deze complexen onlangs genomen. Recentelijk was er een bewonersavond waar bewoners informatie kregen over de herhuisvesting. Maasdelta heeft veel ervaring in het herhuisvesten van bewoners. Voor de J. Catsstraat en R. Visscherstraat is sloop & nieuwbouw gepland van het tweede kwartaal van 2019 tot en met het eerste kwartaal van 2020. Voor de R. Visscherstraat is sloop & nieuwbouw gepland van het tweede kwartaal van 2020 tot en met het eerste kwartaal van 2021. De woningen van de flat aan de Mgr. Bekkerslaan dienen als wisselwoningen. Ook de woningen in ouderencomplex De Vliet kunnen als wisselwoningen dienen, mits passend bij de doelgroep woonachtig in De Vliet. Deze passendheid wordt afgestemd met de bewonerscommissie De Vliet en leegstandsbeheerder Villex.

*7. In de Burgemeesterswijk is mede op aandringen van de PvdA de constructie van het maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) toegepast, waarbij de woningen worden teruggekocht door Maasdelta en winst of verlies worden verdeeld tussen eigenaar en ontwikkelaar. Kunt u ons daarover rapporteren? Hoeveel woningen zijn terug verkocht aan de corporatie, hoeveel met verlies en hoeveel met winst? Heeft u met Maasdelta plannen om deze manier om woningen duurzaam betaalbaar te houden in andere projecten toe te passen?*

In de Burgemeesterswijk zijn er in totaal 66 woningen verkocht met een Koopgarant constructie. Hiervan zijn er inmiddels 11 woningen teruggekocht en doorverkocht in vol eigendom. 4 woningen zijn er teruggekocht en opnieuw verkocht met koopgarant. Maasdelta heeft nu nog 55 koopgarantwoningen in de portefeuille, welke in de toekomst teruggekocht kunnen worden. Van de 15 teruggekochte woningen is er 1 woning met verlies teruggekocht, de overige woningen met winst voor de particuliere eigenaar. Winst wil dan zeggen dat Maasdelta de woning voor een hoger bedrag heeft teruggekocht dan waar de verkoper (particulier) de woning destijds voor aangekocht heeft. Maasdelta heeft besloten geen nieuwe MGE-contracten af te sluiten, mede naar aanleiding van nieuwe Woningwet.

*8. Kunt u een overzicht opstellen over het gebruik van de startersleningen in Maassluis? Hoeveel startersleningen zijn er verstrekt in de afgelopen jaren gemaakt? Verloopt het aflossen en daarmee het weer vullen van het revolverende fonds goed? Hoe is de belangstelling daarvoor en in hoeverre is die ook van buiten de eigen stad?*

Er zijn in totaal 148 startersleningen verstrekt sinds 2007, waarvan 16 in 2015 en 13 in 2016. In 2017 zijn er tot medio augustus 7 verstrekt. Van de 148 leningen zijn er inmiddels 39 afgelost. In 2016 en 2017 verliep het aflossen tot op heden zo goed dat daarvan de nieuw verstrekte startersleningen uit konden worden betaald. Het revolverende karakter van het fonds werkt derhalve. Er zijn tot nu toe, naast aan inwoners, alleen leningen verstrekt op basis van maatschappelijke binding en niet vanwege economische binding.

*9. Kunt u een inhoudelijke reactie geven op het rapport van de klimaatmonitor en artikel in de Cobouw4? Zo weten we dat veel particuliere eigenaren niet hebben gereageerd op de brief met het voorlopig energielabel, terwijl velen wel degelijk hebben geïnvesteerd in duurzame maatregelen (dubbel glas, HR+ CV ketel, isolatie en zonnepanelen). Daarnaast heeft Maasdelta fors geïnvesteerd in verduurzaming van haar woningen. Kunt u aangeven hoeveel woningen zijn verbeterd, naar welk niveau, hoeveel er nog op de planning staan en hoe de lasten voor de huurders zich na enige jaren hebben ontwikkeld?*

Uit de data van Klimaatmonitor blijkt dat er op dat moment in Maassluis dertig procent van de huizen met een voorlopig energielabel D of lager was. Belangrijk is dat het voorlopige energielabel een eerste beeld geeft van de energieprestatie van een woning. Hiervoor zijn openbare gegevens gebruikt zoals bouwjaar, woningtype en woonoppervlakte. De woningvoorraad in Maassluis is voor ongeveer de helft gebouwd in de jaren 60 tot jaren 80 van de vorige eeuw. De hoeveelheid woningen met het bouwjaar rond die periode verklaart het hoge percentage woningen met voorlopig energielabel D of lager waar het artikel in Cobouw naar verwijst. Zoals u aangeeft in uw vraag, hebben veel particuliere eigenaren geïnvesteerd in duurzame maatregelen. Energiebesparende maatregelen zijn door velen inmiddels getroffen, denk aan zonnepanelen of dak- en vloerisolatie. Deze maatregelen zijn bij de gemeente niet bekend, maar verbeteren wel het energielabel. De woning verdient dan een beter energielabel dan geschat. Men heeft geen definitief energielabel nodig als er géén verkoopplannen zijn. Dit kan verklaren waarom particulieren nog geen definitief energielabel hebben aangevraagd. Een definitief energielabel is verplicht op het moment dat men gaat verkopen of verhuren.
Het beleid van Maasdelta is erop gericht in 2023 voor haar gehele bezit gemiddeld op label B te zitten. Daarvoor zijn er diverse energieprojecten uitgevoerd en staan er nog diverse toekomstige energieprojecten op stapel. Ook de herstructureringsprojecten van Maasdelta in de nieuwbouw, bijvoorbeeld die in Sluispolder-West, dragen bij aan het energiezuiniger maken van Maasdelta's bezit.

De investeringen in energiemaatregelen worden door Maasdelta niet (langer) terugverdiend door een hogere huur te vragen. Bij woningen waar energieprojecten in het verleden zijn uitgevoerd (van 2010 tot 2017) en waarvoor destijds wel een huurverhoging is toegepast, is deze inmiddels teruggedraaid met terugwerkende kracht. Dit betekent daar waar Maasdelta voorheen 75% van de gemiddelde energiebesparing in een wooncomplex als huurverhoging doorvoerde, deze energiemaartregelen inmiddels gratis worden uitgevoerd. Dit betekent in de praktijk dat de volledige kostenbesparing door de lagere energierekening ten gunste van de huurder komt. Maasdelta doet dit op grond van haar speerpunten 'Betaalbaarheid' en 'Woningen verbeteren' uit haar Ondernemingsplan. Het uiteindelijke doel van dit gewijzigde beleid is de deelname van huurders aan een energieproject te laten stijgen/bevorderen. Dit ten gunste van de directe portemonnee van de huurder (betaalbaarheid), maar ook om het gasverbruik en de CO2-uitstoot te verminderen vanuit milieuoverwegingen.

**Uitgevoerde energieprojecten:**

1. Complex 376 (Patrijsstraat) van de 23 woningen bij 16 woningen Energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Van label E naar B
2. Complex 312 (Verto) van de 272 woningen bij 140 woningen Energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Van label C naar B
3. Complex 377 (Patrijsstraat/Plevierstraat) van de 33 woningen bij 28 woningen Energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Van label E naar B
4. Complex 321 (Dennendal) van de 69 woningen bij 68 woningen Energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Van label E naar C
5. Complex 356 (Kapelpolder) van de 275 woningen bij 180 woningen Energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Van label E naar C
6. Complex 302 (Oranjewijk) van de 105 woningen bij 47 woningen Energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Van label D naar B
7. Complex 311 (Noorddijk) van de 7 woningen bij 6 woningen Energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Van label D naar B
8. Complex 361 (van Beethovenlaan) 108 woningen uitvoering 2017

**Planning 2018**

- Zo veel mogelijk nog niet uitvoerde woningen van "oude projecten"
- Complex 319 (Bloemenbuurt) 225 woningen
- Maasdelta-breed worden in 8 jaar tijd bij 6.500 woningen energiebesparende werkzaamheden uitgevoerd.

*10. Welke mogelijkheden ziet u nog om particuliere woningeigenaren te stimuleren duurzame maatregelen (isolatie, zonnepanelen en energiebesparing) en die ook te registreren via het energielabel?*
Als gemeente zullen wij in de communicatie (onder de noemer Duurzaam Maassluis) aandacht vestigen op het energielabel en de mogelijkheden tot verbetering. Dit onder andere in de duurzaamheidskrant die begin oktober met De Schakel verspreid is. Inwoners van Maassluis hebben bovendien de mogelijkheid om met al hun vragen over het verduurzamen van hun woning aan te kloppen bij de WoonWijzerWinkel. Dit is het regionale, onafhankelijke energieloket dat werkt in opdracht van de gemeente om te helpen in de zoektocht naar de beste oplossingen. Hun advies is volledig vrijblijvend en gratis, om zo op die manier de bewoners van Maassluis te stimuleren bij het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. De keuze om het energielabel te registeren ligt bij de huiseigenaar. Dit is verplicht op het moment van verkopen of verhuren. De registratie vindt online plaats, en loopt niet via de gemeente. Overigens zij opgemerkt dat we de mogelijkheden onderzoeken voor invoering van de SVN blijverslening en de stimuleringslening, waardoor eigenaren van koopwoningen in staat zijn langer zelfstandig thuis te blijven wonen i.c. de blijverslening, en VVE's te ondersteunen bij het opknappen van hun woongebouwen (stimuleringslening).

*11. In Sluispolder West zijn onlangs nu 'nul op de meter woningen' gebouwd door Maasdelta, dat juichen wij toe! In het rapport 'nieuwbouw sociale huurwoningen' staat dat 25% van de nieuw gebouwde sociale huurwoningen duurzamer is dan via het bouwbesluit verplicht. Hoe veel nieuwbouw woningen boven de wettelijke norm zijn er in Maassluis gebouwd? Welke mogelijkheden ziet u om ook de projectontwikkelaars te stimuleren om 'nul op de meter' woningen te bouwen of in ieder geval duurzamer dan het bouwbesluit?*
In de afgelopen jaren is er in de nieuwbouwwijken van de gemeente Maassluis gebouwd volgens

normen van het bouwbesluit. Voorbeelden van woningen duurzamer dan het bouwbesluit zijn er ook. Deze zijn te vinden in de zeventien Morgenwonen-woningen die gerealiseerd worden op Het Balkon. We bezien in project Dirkzwagerstraat of 'nul op de meter' mogelijk is (ca. 30 woningen). Maasdelta heeft in deelplan 1 Sluispolder-West 25 'nul op de meter' sociale huurwoningen gerealiseerd en zal in deelplan 2 48 sociale huurwoningen EPC-0 realiseren. Maasdelta bouwt sinds kort overigens ook gasloos. Mogelijkheden om projectontwikkelaars te stimuleren om 'nul op de meter' te bouwen zien wij in het aangaan van de gesprekken met de ontwikkelaars en het informeren over de mogelijkheden. Denk hierbij ook aan het voorlichten over bouwen in de toekomst. Namelijk de BENG-norm die gaat gelden voor nieuwbouwwoningen die na 2020 worden opgeleverd. Deze norm staat voor 'bijna energieneutraal gebouw'. Hierin wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren: 1) de energiebehoefte van het gebouw, 2) het primair fossiele energiegebruik en 3) het aandeel hernieuwbare energie.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Maassluis,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| A.L. Duijmaer van Twist | Dr. T.J. Haan |